

Protokół Nr /2025

z posiedzenia Komisji ds. Wsi i Ochrony Środowiska
Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim,
które odbyło się w dniu 19 marca 2025 roku.

Posiedzeniu przewodniczyła radna Katarzyna Lusina – Przewodnicząca Komisji, która powitała wszystkich zebranych, a następnie przedstawiła proponowany porządek obrad, który został przyjęty jednogłośnie.

1. Otwarcie posiedzenia

2. Przyjęcie porządku obrad

3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia

4. Zrównoważony rozwój obszarów wiejskich, planowanie przestrzenne z uwzględnieniem ochrony środowiska

5. Sprawy bieżące

6. Wolne głosy i wnioski

Wykonanie porządku obrad:

Ad. 3

Protokół z poprzedniego posiedzenia przyjęto jednogłośnie bez odczytywania.

Ad. 4

Informację na temat zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich i planowania przestrzennego z uwzględnieniem ochrony środowiska przedstawiła Pani Natalia Jarosz – Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami.

Na wstępie Pani N. Jarosz przypomniała, że planowanie przestrzenne to proces, którego celem jest optymalne wykorzystanie danego terenu. Pomagają w tym trzy dokumenty planistyczne. Dwa z nich uchwała Rada Miejska, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz plan miejscowy. Trzecim trybem, w którym można starać się o możliwość zabudowy są warunki zabudowy. Informacje o planowaniu przestrzennym są ogólnodostępne, aplikacja Geoportal jest bezpłatna, nie trzeba się logować do systemu, aby wyszukać dane.

Studium obejmuje całą gminę, nie jest aktem prawa miejscowego, czyli nie zawiera przepisów powszechnie obowiązujących i żadne decyzje, które wydaje burmistrz nie muszą być z nim zgodne. Studium skazuje kierunki i perspektywy rozwoju oraz reguluje całą politykę przestrzenną gminy. Ustalenia studium zaznaczone są na mapie różnymi kolorami, np. zielony to lasy, zieleń, żółty to tereny uprawne, rolnictwo, niebieski to wody, czerwony to usługi, brązowy to mieszkalnictwo itd. Studium zawiera też wiele elementów informacyjnych, np. granice obszarów i granice

występowania złóż gazu ziemnego, obszar infrastruktury technicznej (energetycznej) czy granice występowania zbiorników wód podziemnych, a także przebieg obwodnicy krajowej.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego to akty prawa miejscowego, które regulują sposób wykorzystania i zagospodarowania terenu na danym obszarze.

Warunki zabudowy, to decyzje, które wydaje burmistrz, są wydawane dla mniejszego obszaru, np. jednej działki, może o nie wnioskować każda osoba.

Studium zostało uchwalone w 2002r. i kilkakrotnie zostało zmieniane. W tym roku zmiana studium nie jest już możliwa, ponieważ gmina proceduje plan ogólny, który je zastąpi. Przepisy mówią, że plan ogólny gminy powinien być uchwalony do końca roku, ale pojawiają się już projekty jakby tę ustawę zmienić i przedłużyć termin uchwalenia do końca czerwca 2026r. Gmina Grodzisk Wielkopolski robi wszystko, aby uchwalić plan do końca 2025 r., ponieważ jeśli tego nie zrobi, będzie mieć paraliż urbanistyczny (wz nie będą mogły być wydawane a mpzp uchwalane).

W przyszłym roku, gdy będzie obowiązywał plan ogólny, to decyzje o warunkach zabudowy będzie można wydać tylko na ściśle określonych obszarach, tzw. obszarach uzupełnienia zabudowy i to w zgodzie z planem ogólnym. W tej chwili warunki zabudowy są wydawane bezterminowo, później będą wydawane na okres pięciu lat.

Powierzchnia Gminy Grodzisk Wielkopolski wynosi ok. 134,5 km², w tym użytki rolne zajmują 59% powierzchni, użytki leśne 31%, a pozostałe 10% to tereny zabudowy, usługi, infrastruktura techniczna, drogi.

W gminie Grodzisk na dzień dzisiejszy obowiązuje łącznie 67 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 808,1450 ha, co daje ok. 6% powierzchni gminy, która jest pokryta planami: 15% obszarów przeznaczona jest pod MN, 10% pod usługi, ponad 22,6% pod grunty użytkowane rolniczo (w tym 5,2% pod zabudowę zagrodową), ok. 19% pod zabudowę rolniczo-produkcyjną, 6,9% pod zieleń i wody, 25% pod drogi oraz 0,1% pod infrastrukturę.

W gminie są obręby, gdzie nie ma w ogóle uchwalonych planów, czyli Sworzyce i Rojewo. Albertowsko i Woźniki mają po jednym planie, uchwalonym w 1996r. z przeznaczeniem pod zalesienie, Chrustowo ma jeden plan, którego głównym celem jest zabezpieczenie terenu pod przebieg obwodnicy drogi krajowej, a część planu przeznaczona jest pod grunty rolne, Borzysław, Snowidowo i Słocin mają plan uchwalony głównie z powodu oddziaływania wiatraków, żeby umożliwić zabudowę na tym terenie.

Obręby o najmniejszej ilości planów to równocześnie obręby o znacznych ograniczeniach w zagospodarowaniu, ze względu na duży stopień lesistości tych gruntów oraz klasę gruntów rolnych, gdyż często są to grunty klasy III, które są chronione. Gdyby ktoś chciał zabudować takie grunty musi je najpierw odleśić i wyłączyć z produkcji rolnej. Zauważa się, że na wskazanych terenach nie ma zainteresowania jakkolwiek zabudową, mało jest ruchów inwestycyjnych, niewiele wniosków o warunki zabudowy i żadnych wniosków o sporządzenie mpzp. Najwięcej wniosków odnotowuje się w Zdroju, Kobylnikach i Słocinie.

Dla poszczególnych wsi wydano następujące plany:

Biała Wieś - 5 mpzp, starsze plany (przed wejściem w życie studium), główne przeznaczenia: działalność gospodarcza związana z rolnictwem i przetwórstwem, zabudowa mieszkaniowa z

działalnością gospodarczą, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny leśne,

Borzysław – 1 mpzp obejmujący centrum wsi w celu zabezpieczenia gruntów pod zabudowę (oddziaływanie wiatraków): tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

Czarna Wieś – 3 mpzp, dwa starsze pod zielen leśną oraz tereny siedliska i jeden plan z 2024r. pod tereny produkcji lub usług,

Grąblewo – jeden stary plan pod działalność gospodarczą i zabudowę mieszkaniową,

Kąkolewo – 3 mpzp: jeden w parku pod plac zabaw, wiejskie imprezy, jeden pod tereny rolnicze i działalność gospodarczą oraz teren lotniska,

Kobylniki – 1 mpzp z 2022r. pod tereny mieszkaniowe, pod zabudowę siedliskową i pod zabudowę mieszkaniową z usługami + przystąpienie,

Kurowo – 1 mpzp na byłych działkach gminnych pod zabudowę mieszkaniową,

Ptaszkowo – dwa stare plany, pod zabudowę mieszkaniową z działalnością oraz pod zabudowę siedliskową,

Słocin – dwa plany – jeden z 2015r. pod zabudowę mieszkaniową, siedliskową, pod tereny rolnicze i usługi oświaty oraz drugi plan uchwalony w związku z uchwałą wiatrakową i przystąpienie,

Snowidowo – 4 plany, pod tereny rolnicze, pod zalesienia, pod siedliska, pod gazownictwo,

Zdrój – 6 mpzp – pod zalesienie, pod strzelnicę, pod mieszkaniówkę, pod zabudowę letniskową i zagrodową i teren usług handlu,

Ogólnie po przeprowadzonej w roku 2023 ocenie zgodności mpzp ze studium wnioski są takie, że chłonność przewyższa zapotrzebowanie w naszej gminie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zagrodową czy letniskową, co oznacza że nie powinniśmy już wyznaczać terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Do tematu wniesiono uwagi i zapytania:

- radna K. Nadobnik zapytała, co z obwodnicą w Kobylnikach, dla której sporządzone było studium?

- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że jeżeli ktoś wystąpił o warunki zabudowy w miejscu, w którym ma przebiegać obwodnica, to burmistrz nie ma prawa odmówić ustalenia warunków, ponieważ one nie muszą być zgodne ze studium, o ile wnioskodawca spełni wszystkie inne warunki określone w ustawie, czyli sąsiedztwo, dostęp do drogi, linia zabudowy, infrastruktura techniczna itd. W przypadku Kobylnik w momencie, gdy zabudowa zaczęła się za bardzo rozrastać, to gmina przystąpiła do sporządzenia mpzp, jednak nie został on skończony.

- radna K. Nadobnik zapytała, czy jak jest już uchwalony miejscowy plan zagospodarowania, to będzie on obowiązywał?

- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że tak. Plan miejscowy obowiązuje do momentu, aż nie zostanie uchylony.

- radna D. Przybysz zapytała, czy gmina musi wyrazić zgodę np. na budowę marketu i wydać warunki zabudowy?
- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że jeśli wniosek o wydanie warunków zabudowy spełnia wszystkie przesłanki wskazane w ustawie, to nie ma możliwości odmowy ich wydania.
- Sekretarz zapytał, który kierunek, jeśli chodzi o zabudowę mieszkaniową będzie najbardziej rozwojowy za kilka lat?
- Pani N. Jarosz stwierdziła, że jest to trudne pytanie, bo jest jeszcze za wcześnie, by cokolwiek powiedzieć. Na tę chwilę nie ma jeszcze ustalonych stref planistycznych.
- Pani Przewodnicząca zapytała, czy ustawa, która narzuca plan ogólny pozwala na ewentualne zmiany i rozszady?
- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że być może przyjęty zostanie jakiś zapas, ale nie będzie to tak, że da się go rozciągnąć na całą ulicę lub nawet do granicy działki.
- radna W. Tullin zapytała, czy inne gminy mają już przedstawiony plan ogólny?
- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że z tego co wie, to nie. Najdalej z pracami nad planem jest Gmina Wielichowo.
- Pani Przewodnicząca zapytała jaki jest czas od momentu wyłożenia planu do jego uchwalenia?
- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że do końca roku plan musi być uchwalony, ale najpierw będzie wyłożony do publicznej wiadomości, później będą konsultacje społeczne, po których mogą wpływać wnioski mieszkańców.
- radna K. Nadobnik zapytała, jaka szeroka musi być droga?
- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że jeśli określane są warunki zabudowy, to urbanista wymaga minimum 8 m drogi wewnętrznej.
- radna K. Nadobnik zapytała co się dzieje w sytuacji, gdy jest sporządzany miejscowy plan i wytyczona droga gminna?
- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że w momencie podziału w decyzji wpisuje się przejście z mocy prawa tej części wydzielonej pod drogę na własność gminy. W takiej sytuacji odbywają się negocjacje i trzeba właścicielowi gruntu wypłacić odszkodowanie.
- radna K. Nadobnik zapytała, czy istnieją takie plany?
- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że muszą być po to, by nie było samych dróg wewnętrznych, bo później jest problem z ich wydzieleniem i utrzymaniem.
- radna K. Nadobnik zapytała, czy zdarzają się sytuacje, że przychodzą mieszkańcy z propozycją oddania drogi wewnętrznej gminie?
- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że kiedyś był taki okres, teraz rzadko się to zdarza.
- radna W. Tullin zapytała co się dzieje w sytuacji, gdy kiedyś na gruncie stał dom, a teraz już go nie ma, bo np. został zburzony? W Albertowsku jest dużo takich przypadków.
- Pani N. Jarosz odpowiedziała, że jeśli chodzi o warunki zabudowy, to nie ma znaczenia, że kiedyś był wybudowany dom. W takiej sytuacji trzeba uzyskać nowe warunki zabudowy.

- radna W. Tullin stwierdziła, że teraz jest dużo informacji o planach ogólnych, w mediach prowadzone są kampanie sugerujące, żeby ludzie się zabezpieczyli i występowali o warunki zabudowy, a przecież o tym, że nastąpi zmiana było wiadomo już dwa lata temu.

- Pani N. Jarosz wyjaśniła, że o planach ogólnych zaczęto mówić już w 2023 roku, ale ludzie nie wierzyli, że ustawa wejdzie w życie, byli pewni, że będzie jeszcze dużo razy zmieniana.

Ad.5 i 6 - nie wniesiono

Posiedzenie rozpoczęło się o godz. 16.00, a zakończyło o godz. 17.10

Protokołowała

Przewodniczący Komisji

Maria Kępińska

Katarzyna Lusina